



Buildsight[®]

nieuwbouw **prognose**

2017-3



Bouwconjectuur
Woningbouw
Utiliteitsbouw

Uitzonderlijk

Nu de tweede helft van 2017 is begonnen, kan vastgesteld worden dat dit jaar in economische zin niet aan de eerdere verwachtingen voldoet. Het gaat dit jaar namelijk een stuk *béter* dan we ons aan het begin van het jaar voor konden stellen.

De publicaties van het Centraal Planbureau (CPB) vormen een belangrijk ijkpunt voor onze verwachtingen en volgen we daarom op de voet. In maart voorspelde het CPB voor 2017 een groei van het Nederlandse bruto binnenlands product van 2,1 procent in vergelijking met 2016. Dit betekende dat de economische groei op hetzelfde niveau zou blijven als in 2016, wat natuurlijk een mooi

voorzicht was. Nog geen half jaar later verwacht het CPB dat de groei dit jaar niet op 2,1 procent uit zal komen, maar zelfs op 3,3 procent. Bij een tussenprognose in juni was de prognose al opgehoogd naar 2,4 procent. De laatste verhoging naar 3,3 procent is uitzonderlijk groot en hebben we mede te danken aan de hoge economische groei in het tweede kwartaal van dit jaar. Volgens de eerste raming van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) werd er in het tweede kwartaal 1,5 procent meer geproduceerd dan in het eerste kwartaal. Het is deze eeuw tot nu toe slechts drie keer voorgekomen dat de kwartaal-op-kwartaal-groei uitkwam op 1,5 procent. Het zijn de consumptie van huishoudens en de export die de Nederlandse economie in het tweede kwartaal een extra zetje gaven. Dat ook de investeringen dit jaar hoger uit zullen vallen dan eerder verwacht, brengt het CPB bij de verhoogde verwachting van 3,3 procent voor dit jaar.

Ook in de bouwsector gaat het dit jaar beter dan verwacht. De bouwomzet ligt in 3 van de eerste 6 maanden van dit jaar ruim boven het niveau van dezelfde maand in 2010. Voor bouwbedrijven met

*Het gaat
beter dan
verwacht*





minder dan 10 medewerkers geldt dat zelfs voor 4 van de 6 maanden. Deze goede prestaties hangen sterk samen met de florerende woningbouw. Ondanks de dip in de vergunningverlening in de eerste helft van vorig jaar is er in de woningbouw nog steeds sprake van groei. Het begint echter wel te wringen door stijgende kosten, langere levertijden, gebrek aan personeel en te weinig bouwlocaties. Nu het ook in de utiliteitsbouw beter gaat, is het de vraag hoelang de bouwers hun productie nog op kunnen blijven voeren.

Zolang de behoefte aan nieuwe woningen en gebouwen niet wordt ondermijnd door een nieuwe recessie, denken wij ondanks alles dat de groei van de bouwproductie de komende jaren overeind kan blijven. Een nieuwe middellange-termijn analyse van het CPB ten behoeve van de kabinetsformatie leert ons dat tot 2022 een nieuwe recessie niet kan worden uitgesloten, maar zich alleen voor zal doen in een uitzonderlijk en zeer onwaarschijnlijk scenario. [Meer] [Handen uit de mouwen dus!](#)



Michel van Eekert
Directeur Buildsight

INHOUD

1 Bouwconjunctuur	4
2 Woningbouw	10
3 Utiliteitsbouw	16
Bijlage en colofon	21

1 Hoogconjunctuur wringt voor de bouw

Tijdens de zomervakantie presenteerde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de eerste raming voor de economische groei in het tweede kwartaal van dit jaar. Op dezelfde dag kwam het Centraal Planbureau met een nieuwe prognose voor de Nederlandse economie in heel 2017 en 2018.





*Hoogconjunctuur dus en volgens het CPB
houdt deze nog wel een tijdje aan.*



Het bbp
GROEIDE
in het tweede
kwartaal
met
3,3%

Het is aannemelijk dat veel Nederlanders hier vanaf hun vakantieadres via hun smartphone genoegzaam kennis van hebben genomen. De nieuwste uitkomsten van onze centrale bureaus waren een stuk positiever dan verwacht.

Het CBS rapporteerde voor het tweede kwartaal een groei van het bruto binnenlands product (bbp) van 1,5 procent ten opzichte van een kwartaal eerder. Sinds het laatste kwartaal van 2007 was deze groei niet meer zo hoog geweest. Het CBS sprak daarom ook van een uitzonderlijk hoge groei. De groei is vooral te danken aan de stijging van de export en de consumptie van huishoudens. Daarbij heeft ook meegespeeld dat de paasdagen dit jaar in het derde kwartaal vielen. Ook de investeringen groeiden. Het tweede kwartaal van 2017 was alweer het dertiende kwartaal op rij met groei. Op jaarbasis kwam de groei in het tweede kwartaal uit op 3,3 procent.

Prognose

Omdat ook de arbeidsmarkt verder herstelt, de industriële productie groeit en er minder faillissementen zijn, bij hoge niveaus van het consumenten- en producentenvertrouwen, concludeert het CBS dat het economisch beeld in Nederland verder is verbeterd. Hoogconjunctuur dus en volgens het CPB houdt deze nog wel een tijdje aan. Dit jaar zou de economische groei dankzij het goede tweede kwartaal uitkomen op 3,3 procent. Voor 2018 wordt een iets lagere groei van 2,5 procent voorzien. De afname van de groei volgend jaar hangt samen met een iets minder krachtige ontwikkeling van de investeringen en van de export. Zowel voor 2017 als 2018 zijn de verwachtingen voor de Nederlandse economie in vergelijking met de vorige prognose uit juni aanzienlijk naar boven bijgesteld tot niveaus die we kennen van voor de kredietcrisis. Die zouden we volgens de meeste analisten nadien niet snel meer terugzien, maar die hadden het dus bij het verkeerde eind.

Middellange termijn

Omdat de kabinetsformateur het CPB had verzocht ook een analyse te maken voor de middellange termijn tot en met 2021, is daarvoor een verkenning gemaakt. Hoewel tot en met 2021 een nieuwe recessie niet kan worden uitgesloten, gaat het CPB

er vanuit dat de economische groei gehandhaafd kan blijven. Vanaf volgend jaar is er volgens het CPB geen sprake meer van inhaalgroei en is de economische groei dus gelijk aan de potentiële groei van gemiddeld 1,8 procent per jaar voor de periode 2018-2021. Hier dragen de consumptie, de investeringen en vooral de uitvoer positief aan bij.

Mondiaal

De positieve economische ontwikkelingen zijn ook op mondiaal niveau zichtbaar. Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) voorziet voor dit jaar en volgend jaar in zijn laatste prognoses een groei van de mondiale economie van respectievelijk 3,5 procent en 3,6 procent. Deze verwachtingen zijn onveranderd in vergelijking met de voorgaande IMF-prognoses van drie maanden eerder. Dat betekent echter niet dat er niets is veranderd in de tussentijd. Zo werden de verwachtingen voor de Britse economie door een zwak eerste kwartaal voor dit jaar naar beneden bijgesteld. Omdat president Trump nog altijd geen plannen heeft gemaakt voor binnenlandse investeringen, is ook de prognose (ook die voor volgend jaar) voor de Verenigde Staten nu lager. Daartegenover staat de sterker dan verwachte opleving van de economie binnen de eurozone. Het IMF heeft nu hogere verwachtingen voor de grote Europese landen. Dat geldt onder andere ook voor Canada, Japan, India, Turkije en China.

Risico's

Al deze positieve economische verwachtingen, verhullen enigszins dat er risico's in liggen opgesloten. In dat kader moeten de toegenomen internationale politieke spanningen genoemd worden. Zoals die tussen de Verenigde Staten en Noord-Korea. Ook de financiële sector blijft een risico vormen. Met name veranderingen in het beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) zou negatieve gevolgen kunnen hebben. Het staat nog niet vast hoe de ECB haar obligatiekoopprogramma gaat afbouwen vanaf 2018 en wat er gaat gebeuren met de beleidsrentes van de ECB. Er wordt gerekend op een geleidelijke normalisering (verhoging) van de beleidsrentes nu de vraag in de eurozone groeit en de inflatie voorzichtig oploopt.

Prognose tot en met 2021: economische groei blijft gehandhaafd.

Politiek

De zorgen over de politieke stabiliteit in Europa zijn ondertussen grotendeels geweken nu de uitdagers van Merkel bij de verkiezingen in Duitsland deze maand kansloos lijken. Hoewel het een moeizame kabinetsformatie is geweest, lijkt het bij dit schrijven slechts een kwestie van tijd dat het nieuwe Nederlandse kabinet van VVD, D66, CDA en ChristenUnie zal aantreden. Als de duur van de formatie maatgevend is voor de stabiliteit van het kabinet dan zullen ze de rit zeker uitzitten. Ook de Brexit lijkt een positieve ontwikkeling van de Europese economie niet in de weg te zitten. De onderhandelingen met de Britten zijn gestart, maar of ze gaan slagen valt nog te betwijfelen. Terwijl de Britten beschuldigd worden van zwalken houdt de Europese Unie de poot stijf. Ondertussen blijven de economische gevolgen ongewis, maar lijken de grootste risico's vooral aan Britse kant te liggen. Vooral de uitstroom van Euro-

pese arbeidskrachten die op gang lijkt te komen, zou de positieve ontwikkeling van de Britse economie onder druk kunnen zetten.

Vertrouwen

Het consumentenvertrouwen in Nederland heeft niet te lijden onder de genoemde risico's en bereikte in augustus een nieuw hoogtepunt waarbij een kleine meerderheid van de consumenten inmiddels ook positief is over de eigen financiële situatie. Dat het een gunstige tijd is voor grote aankopen erkent een veel grotere meerderheid van de consumenten. Het bedrijfsleven is ook te spreken over de stand van de Nederlandse economie. Uit de Conjunctuurenquête Nederland van het derde kwartaal blijkt dat, na een forse toename in het tweede kwartaal, het ondernemersvertrouwen zich op een hoog niveau

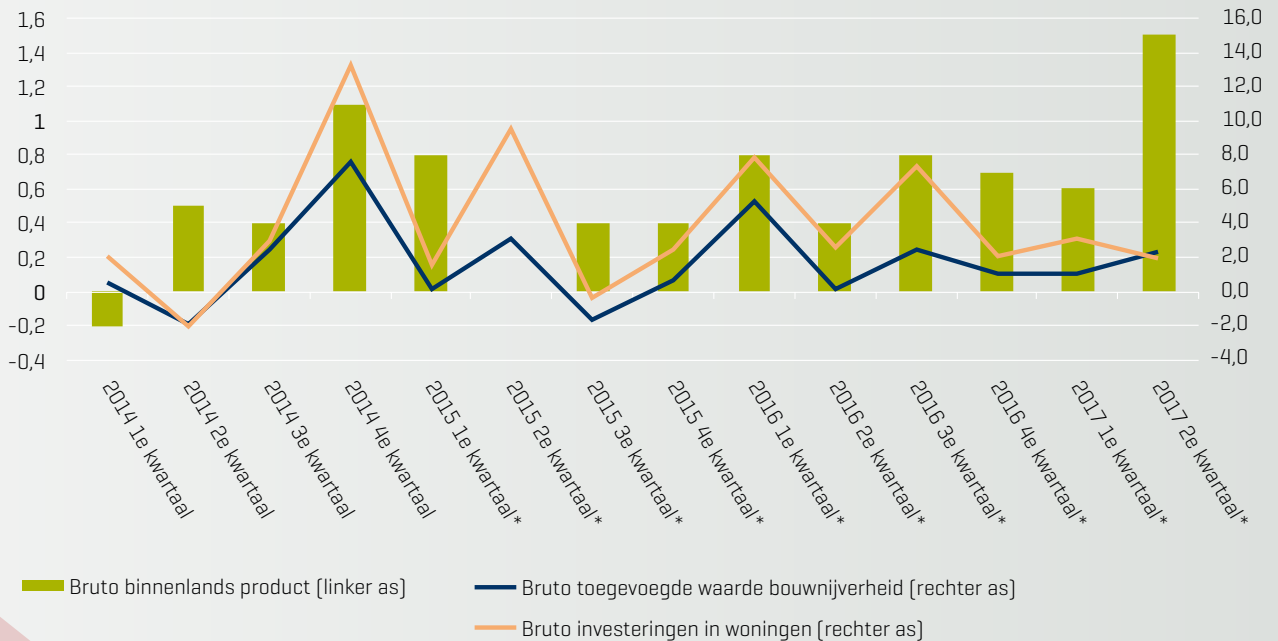
Lees verder op de volgende pagina >>



Het bedrijfsleven is ook te spreken over de stand van de Nederlandse economie.

Economische groei in Nederland
[kwartaal-op-kwartaal ontwikkeling, %]

Bron: CBS
* voorlopige cijfers



heeft gehandhaafd. Ondanks een kleine afname van het vertrouwen onder bouwondernemers blijft de bouwnijverheid de sector waar het vertrouwen het hoogst is. Ondertussen is de orderportefeuille van bouwbedrijven in de burgerlijke en utiliteitsbouw volgens gegevens van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gegroeid tot ruim 9,5 maanden.

Het hoge ondernemersvertrouwen was deze keer echter niet het meest opvallende resultaat uit de conjunctuurenquête. Het ervaren tekort aan arbeidskrachten is aan het begin van het derde kwartaal namelijk sterk opgelopen in vergelijking met een kwartaal eerder. In de zakelijke dienstverlening is het tekort blijkbaar het grootst. Een kwart van de bedrijven ervaart er een tekort aan personeel. Binnen de bouwnijverheid ervaart een vijfde van de bedrijven een tekort aan personeel aan het begin van het derde kwartaal van dit jaar. Een jaar eerder had nog geen 7 procent van de bouwbedrijven daar last van. Ook uit resultaten van de business surveys die door Eurostat worden gepubliceerd, blijkt dat een tekort aan personeel een steeds grotere bedreiging

is voor de voortgang van het werk. Bovendien laten de gegevens van Eurostat zien dat de beschikbaarheid van materiaal en/of materieel steeds vaker voor vertraging zorgt. In de media zijn berichten verschenen die dat beeld ondersteunen. Zo zouden de levertijden van heipalen enorm opgelopen zijn. Dat geldt ook voor andere bouwmaterialen en -

producten. Omdat er bovendien nog steeds een groot tekort is aan PIR-isolatieplaten blijven de levertijden daarvoor aanzienlijk en zijn aannemers genoodzaakt uit te kijken naar alternatieven.

Het ervaren tekort aan arbeidskrachten is aan het begin van het derde kwartaal sterk opgelopen

Prijzen

De oplopende [personeels-] tekorten en levertijden hebben hun weerslag op de prijzen die aannemers moeten betalen aan onderaannemers en leveranciers. Die vallen steeds vaker hoger uit dan begroot. Hierdoor dreigen veel aannemers in de problemen te komen en kunnen ze soms niet voldoen aan hun financiële verplichtingen. Hiermee loopt het risico op vertragingen verder op. Dit zou zelfs kunnen leiden tot een groei van het aantal faillissementen onder [hoofd-]

aannemers. Ondanks het hoge vertrouwen onder bouwondernemers wringt het dus aan alle kanten binnen de bouwsector en lijkt het onvermijdelijk dat de groei van de bouwproductie af zal zwakken. Ook op basis van de gegevens van het CBS over de vergunningverlening voor de bouw van nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen in het tweede kwartaal van dit jaar kan dat niet worden uitgesloten.

Vergunningverlening

In het tweede kwartaal werd er voor een totale bouwsom van bijna 3,1 miljard aan bouwvergunningen voor nieuwe gebouwen geregistreerd. Dat is een stijging van 21 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze toename kan voor het overgrote deel worden toegeschreven aan de woningbouw. Voor bedrijfsgebouwen bedroeg de groei slechts 2 procent. Bovendien werd het grootste deel van de groei van de vergunningverlening in de woningbouw in het tweede kwartaal behaald in april. In mei en juni was de toename veel kleiner. Gezien de problemen waar de sector mee geconfronteerd wordt is dat niet gek. Naast de oplopende kosten,

het tekort aan personeel en vaak ook aan materiaal en materieel, is er ook een tekort aan locaties voor de bouw van met name nieuwe woningen. Het wordt hierdoor dus steeds moeilijker om aan de groeiende behoefte aan woningen te voldoen. Hoewel de groei van de woningbouwproductie dit jaar (enigszins tegen de eerdere verwachtingen in) gehandhaafd kan blijven, lijkt die voor de komende jaren onder druk te zijn gezet in de afgelopen maanden. Dit heeft zijn weerslag op onze prognoses. Dankzij de positieve ontwikkelingen in 2016 en in het eerste kwartaal van dit jaar en de aanhoudende economische voorspoed zal de groei van de utiliteitsbouw de komende jaren makkelijker overeind blijven. Voor de utiliteitsbouw lopen door de stijgende kosten de risico's echter op voor de handhaving van de groei. Bovendien is dankzij kapitaalcrachtige beleggers op zoek naar rendement de commerciële ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgebouwen terug van weggeweest. Als deze beleggers zich zouden terugtrekken kan dit aanzienlijke gevolgen hebben voor de utiliteitsbouw.



stijging
waarde
nieuwbouw-
vergunningen
in Q2, 2017
21%
t.o.v. Q2, 2016

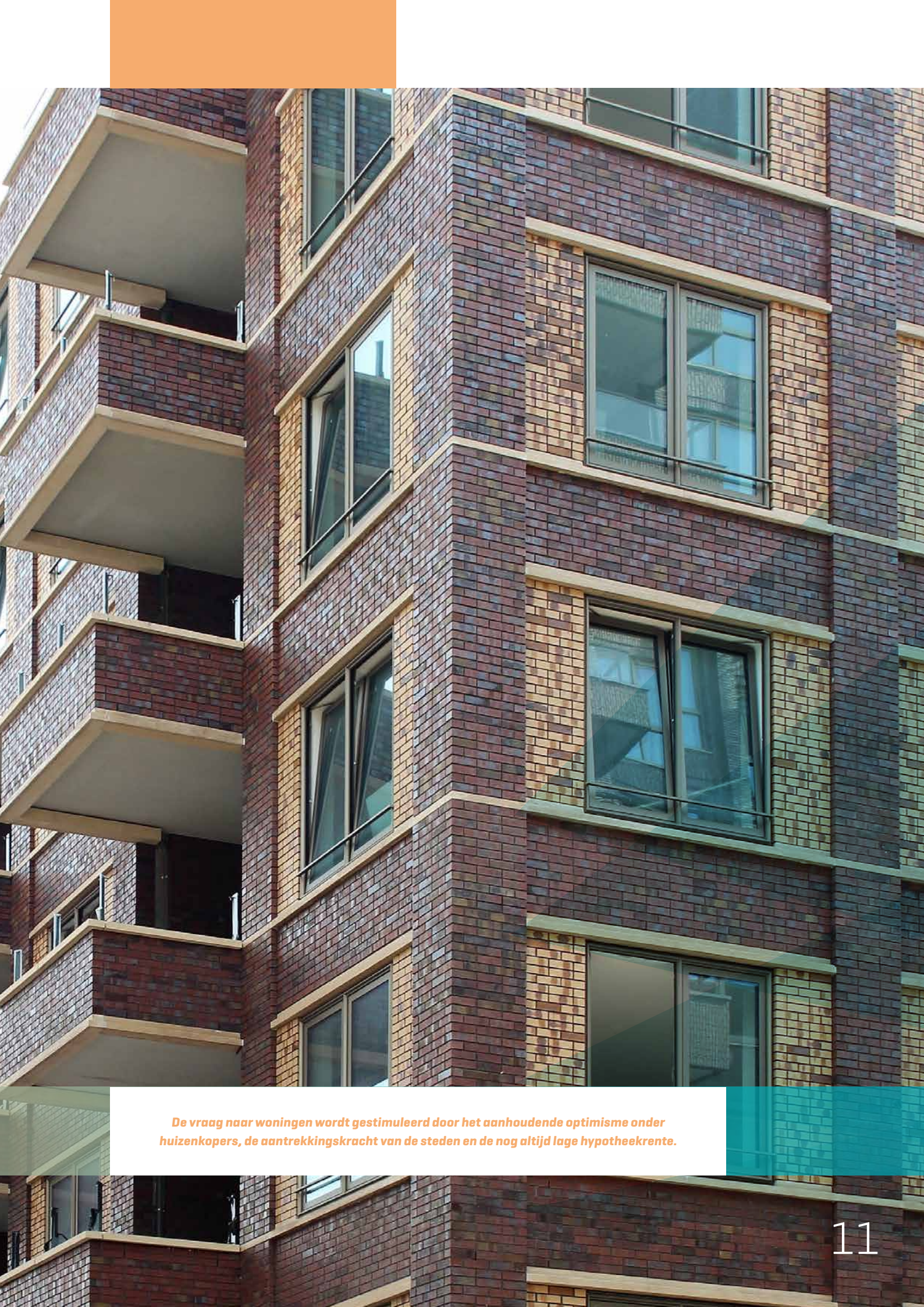
Het wordt hierdoor dus steeds moeilijker om aan de groeiende behoefte aan woningen te voldoen.



2 Belemmeringen voor toekomstige groei moeten overwonnen

Terwijl de woningmarkt op volle toeren draait, staat de toekomstige groei van de woningbouwproductie onder druk van stijgende kosten, een tekort aan bouwmaterieel, -materiaal -locaties, en -personeel.





De vraag naar woningen wordt gestimuleerd door het aanhoudende optimisme onder huizenkopers, de aantrekkingskracht van de steden en de nog altijd lage hypotheekrente.

In het tweede kwartaal van dit jaar werden er volgens de NVM minder woningen verkocht in Nederland dan in het tweede kwartaal van 2016. De NVM-makelaars telden 42.640 woningtransacties in het tweede kwartaal. In dezelfde periode vorig jaar waren dat er bijna 43 duizend. Het is voor het eerst in 15 kwartalen dat het aantal transacties afneemt. Deze afname is niet het gevolg van een gedaalde woningbehoefte; de oorzaak ligt in het gebrek aan nieuw aanbod van bestaande woningen op de woningmarkt. Hierdoor krimpt in de krappe woningmarkten in de Randstad en de steden Eindhoven en Groningen het aantal transacties. In de rest van het land is de woning-

markt beter in balans en groeit dit aantal nog. Er zijn echter ook een aantal gebieden waar het aanbod van bestaande koopwoningen te groot is in verhouding tot de vraag. Hier stijgt de woningprijs slechts beperkt. Waar de woningmarkt krap is, liggen verkoopprijzen ruim 10 procent hoger dan een jaar eerder. Gemiddeld genomen waren de woningen in het tweede kwartaal 9 procent duurder dan een jaar geleden. Volgens de NVM zijn de woningen in Nederland na het tweede kwartaal 2 procent duurder dan in 2008, waarmee de woningmarkt definitief de crisis te boven is. Zorgen zijn er bij de NVM over de snelle krimp van het aanbod van bestaande koopwoningen. In het

Woningbouwproductie naar sector (aantal nieuwe woningen; vanaf 2017 prognose)

	2015	2016	2017	2018	2019
Huursector	17.200	18.600	18.500	19.700	20.700
Koopsector	29.750	35.300	36.750	38.700	39.800
TOTAAL NL	46.950	53.900	55.250	58.400	60.500

2015 - 2016: raming woningbouwproductie Buildsight

In het tweede kwartaal stonden er 35 procent minder woningen te koop dan een jaar eerder.



tweede kwartaal stonden er 35 procent minder woningen te koop dan een jaar eerder. Hierdoor dreigt de woningmarkt verder te verkrappen, omdat de woningbehoefte nog altijd groot is.

Woningbehoefte

De vraag naar woningen wordt gestimuleerd door het aanhoudende optimisme onder huizenkopers, de aantrekkingskracht van de steden en de nog altijd lage hypotheekrente. Hoewel deze sinds begin dit jaar niet meer daalt, is het de verwachting dat de hypotheekrente nog geruime tijd laag zal blijven. Pas in de loop van 2018 zal de rente als gevolg van de veranderingen in het monetaire

Nieuwbouw

Om het woningaanbod te vergroten is er meer nieuwbouw nodig. In het eerste half jaar zijn er volgens de NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers 17.487 nieuwe koopwoningen verkocht. Dit is een stijging van slechts 4 procent vergeleken met de eerste helft van 2016. Deze stijging had veel groter kunnen zijn volgens de projectontwikkelaars. Ook hier is een gebrek aan aanbod het probleem. De projectontwikkelaars hebben blijkbaar moeite om meer nieuw te bouwen woningen op de markt te brengen. Volgens de projectontwikkelaars zelf is dit het gevolg van een tekort aan bouwlocaties. Ook geven ze toe dat



Vanwege woning-schaarste zien we prijsstijgingen van ruim **10%**

Woningbouwproductie naar woningtype (aantal nieuwe woningen; vanaf 2017 prognose)

	2015	2016	2017	2018	2019
Eéngesinswoningen	29.950	34.650	34.675	35.825	36.800
Meergezinswoningen	17.000	19.250	20.575	22.575	23.700
TOTAAL NL	46.950	53.900	55.250	58.400	60.500

2015 - 2016: raming woningbouwproductie Buildsight

beleid van de ECB waarschijnlijk weer echt gaan stijgen. Hoe snel? Dat is niet te voorspellen. Op de korte termijn zal de stand van de hypotheekrente daarom niet voor afkoeling zorgen op de Nederlandse woningmarkt. Zeker nu de aankoop van steeds meer woningen zonder hypotheek of slechts een gedeeltelijke hypotheek wordt gefinancierd. Het is ook hier het beperkte aanbod dat de woningmarktprognoses bepaalt. De prijsstijgingen blijven aanzienlijk, maar de groei van het aantal transacties zal duidelijk afnemen. Volgens de Rabobank vertoont de woningmarkt in sommige steden kenmerken van een bubbel. Als er al sprake zou zijn van een bubbel, dan is die nog niet echt opgeblazen volgens de Rabobank. Woningen in Nederland zouden dus nog niet overgewaardeerd zijn.

personeelstekort bij bouwbedrijven en ontwikkelaars bijdraagt aan het krappe aanbod van nieuwbouwwoningen.

Regulering

De toenemende krapte op de woningmarkt zorgt voor een toenemende behoefte om deze te reguleren. In Amsterdam is de gemeenteraad deze zomer akkoord gegaan met het voorstel om 20 procent van het woningnieuwbouwprogramma voor de komende jaren volledig over te laten aan de markt. Van de overige 80 procent zal de helft moeten bestaan uit sociale huur en de andere helft moeten vallen in het middeldure segment van de huur- of koopsector. Het gemeentebestuur wil hiermee voorkomen dat een nieuwbouwwoning in Amsterdam alleen voor de allerrijkste huishoudens

[Lees verder op de volgende pagina >>](#)



bereikbaar is. Ook in andere steden wordt het woningbouwprogramma tegen het licht gehouden en worden er afspraken over gemaakt met projectontwikkelaars, omliggende gemeenten en woningcorporaties om de toegankelijkheid van de woningniewbouw te waarborgen. De projectontwikkelaars vragen om extra sturing vanuit de landelijke overheid om ervoor te zorgen dat gemeenten werk maken van de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Vergunningverlening

Volgens voorlopige (voor non-response gecorrigeerde) cijfers van het CBS is in het eerste half jaar van 2017 de bouw van 31.608 nieuwe woningen vergund. Dat is een stijging van 34 procent in vergelijking met dezelfde periode in 2016. Het is echter nog niet zoveel als in het eerste half jaar van 2015. Toen werd de bouw van 33.610 nieuwe woningen vergund. Het in een jaar vergunde aantal nieuw te bouwen woningen is na de eerste zes maanden van 2017 uitgekomen op 61.593. Hiermee lijkt de verdere stijging van de woningbouwproductie gewaarborgd. De dip in de vergunningverlening in de eerste helft van vorig jaar heeft zich nog niet gemanifesteerd in de productiecijfers. Wel is er al sprake van een afremmende groei van de woningniewbouwproductie.

Prognose

Door kortere doorlooptijden en de snellere oplevering van nieuwbouwwoningen kan waarschijnlijk voorkomen worden dat de woningniewbouwproductie dit jaar krimpt. Gezien de huidige

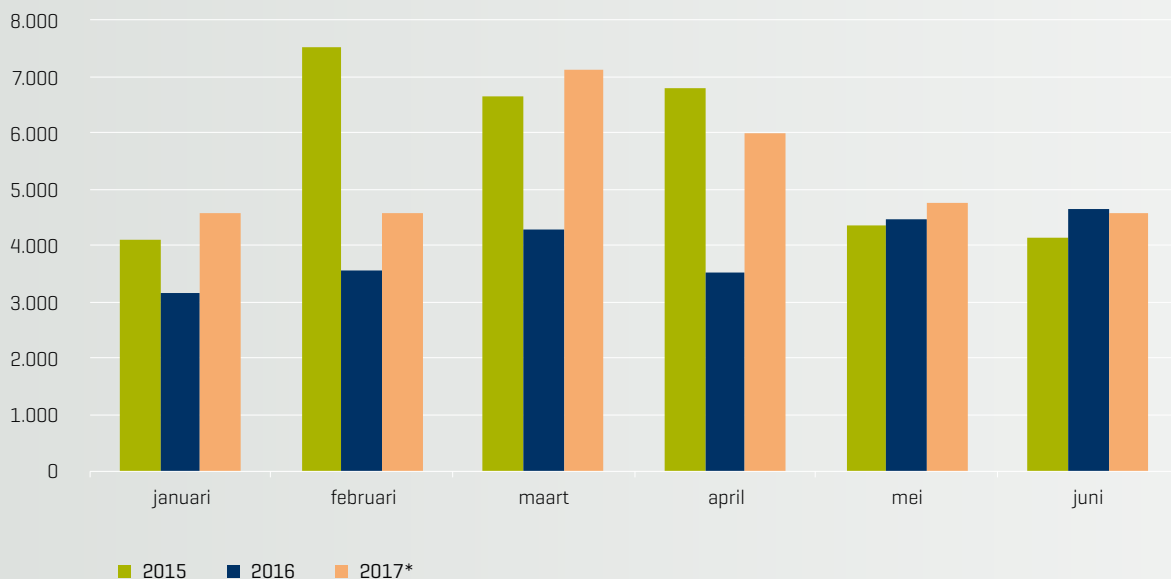
Woningbouwproductie naar regio (aantal nieuwe woningen; vanaf 2017 prognose)

	2015	2016	2017	2018	2019
Noord	3.500	4.100	4.350	4.550	4.700
Oost	11.000	12.650	12.400	13.000	13.400
West	23.200	27.050	27.500	28.750	29.900
Zuid	9.250	10.100	11.000	12.100	12.500
TOTAAL NL	46.950	53.900	55.250	58.400	60.500

2015 - 2016: raming woningbouwproductie Builtsight

Aantal vergunde nieuw te bouwen woningen per maand

Bron: CBS
* voorlopige cijfers



problemen binnen de woningbouwsector met het uitbreiden van de productiecapaciteit en gezien de gegroeide orderportefeuilles is het niet waarschijnlijk dat de doorlooptijden nog verder terug zullen lopen. Hierdoor groeit de woningbouwproductie in 2018 en 2019 volgens de nieuwe prognoses minder snel dan eerder werd verwacht. Wel wordt in 2019 de grens van 60.000 gerealiseerde nieuwbouwwoningen voor het eerst sinds de crisis weer overschreden.

Regio

Vooral in het westen (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) van het land staat de voortgang van de woningbouwproductie onder druk. Hierdoor neemt het aandeel van het westen in de Nederlandse woningbouw vanaf dit jaar iets af. In het zuiden (Zeeland, Noord-Brabant en Limburg) van het land is de groei van de woningbouwproductie de laatste jaren wat achter gebleven. Vanaf dit jaar komt er wat meer vaart in en groeit dus het aandeel van deze regio in de Nederlandse woningbouw. De groei van de andere regio's blijft grotendeels in de pas van de landelijke ontwikkelingen.

Woningtype

Nu het aanbod van nieuw te bouwen koopwoningen onder druk staat, neemt het aandeel van huurwoningen in de woningbouw vanaf dit jaar weer iets toe. Omdat in de huursector vooral veel appartementen gebouwd worden, stijgt ook het aandeel appartementen in de Nederlandse woningbouw vanaf dit jaar.

Specificatie

In augustus heeft het CBS nieuwe gegevens gepubliceerd met betrekking tot de verdeling van de vergunningverlening naar eigendom en opdrachtgever voor nieuw te bouwen woningen per gemeente. Bij het opstellen van deze nieuwe prognoses is daarvan voor het eerst gebruik gemaakt.

3

Eindelijk weer groei, maar ook de risico's nemen toe

Het ondernemersvertrouwen bevindt zich in Nederland op een hoogtepunt en er zijn volop beleggers actief op de vastgoedmarkt. Omdat ook de economische prognoses positief zijn, worden er weer meer plannen gemaakt voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen. Hierdoor zal de utiliteitsnieuwbouw dit jaar voor het eerst in jaren weer groeien.



Er is op dit moment veel vraag naar nieuwe logistieke ruimte door de groei van de economie en de nog altijd stijgende verkoop via internet.

Deze groei is vooral te danken aan de toenemende investeringen in hallen en loodsen met en zonder kantoor die moeten dienen als distributiecentrum. Er is op dit moment veel vraag naar nieuwe logistieke ruimte door de groei van de economie en de nog altijd stijgende verkoop via internet. Bovendien kunnen in nieuwe gebouwen de logistieke processen tegenwoordig veel efficiënter ingericht worden dan in oudere gebouwen. Dus wordt niet alleen gebouwd voor nieuwkomers, maar ook voor bedrijven die hun logistiek willen opwaarderen. De gunstige marktomstandigheden en de interesse van beleggers die deze gewekt hebben in combinatie met de beschikbaarheid van kapitaal, hebben ertoe geleid dat er nieuwe logistieke panden worden gebouwd zonder dat daar een huurder voor in beeld is. De ontwikkelaars van deze panden bieden ze zelfs aan beleggers aan met huurgarantie: Als er binnen een of twee jaar geen huurder is gevonden, zullen ze zelf de huur gaan betalen. Hiermee worden dus aanzienlijke risico's gelopen door ontwikkelaars. Voor twee derde van de nieuw te bouwen oppervlakte aan logistieke ruimte is al wel een huurder in beeld. Omdat ook de industrie een duidelijke groei doormaakt, wordt er ook voor deze sector weer meer bedrijfsruimte gebouwd. Daarnaast worden er in de categorie hallen en loodsen met en zonder kantoor meer datacentra en opslagruimte voor bouwbedrijven gebouwd.

Kantoren

De kantorenbouw profiteert niet van de economische groei in Nederland. Hoewel er wel weer wordt geïnvesteerd in kantoren betreft dit meestal de renovatie of transformatie van bestaande gebouwen. Veel organisaties zijn namelijk op zoek naar andere kantoorruimte. Omdat de meeste organisaties bij een verhuizing minder kantoorruimte gaan gebruiken dan ze achterlieten is er geen behoefte aan uitbreiding van de kantorenvoorraad in Nederland. Terwijl veel middelgrote gemeenten moeite hebben om een oplossing te vinden voor de nog altijd hoge leegstand van kantoren, vormt Amsterdam de uitzondering. Daar

is de vraag naar goede kantoorruimte veel hoger dan het aanbod ervan en is er dus ruimte voor nieuwbouw. Hierdoor neemt de krimp van de kantorenbouw al vanaf vorig jaar duidelijk af. Op termijn zal de kantorenbouw zich stabiliseren net boven het niveau van 200 duizend vierkante meter per jaar.

Agrarische sector

De bouw van schuren en stallen staat ook de komende jaren nog onder druk. Vooral de vee- teeltsector in Nederland zit in de verdrukking. De melkveesector moet gedwongen inkrimpen om weer uit te komen onder het door de Europese Commissie gestelde plafond voor de uitstoot van fosfaat in mest. Na het afschaffen van het

melkquotum in 2015 is de melkveestapel aanzienlijk gegroeid, waardoor het plafond werd overschreden. Alleen als de fosfaatreductie terug wordt gebracht tot onder het plafond kan Nederland de uitzonderingspositie behouden wat betreft de extra bemesting van landbouwgrond: de derogatie.

Dankzij het fosfaatreductieplan is de melkveestapel in de eerste helft van dit jaar met ruim 160 duizend dieren gekrompen wat genoeg is om onder het fosfaatplafond te blijven dit jaar. De rechter heeft de melkveehouders die een zaak aanspannen tegen de gedwongen inkrimping van hun veestapel, in het gelijk gesteld. Hoewel de regering in hoger beroep is gegaan tegen deze uitspraak, zouden individuele melkveehouders kunnen beslissen hun veestapel uit te breiden op

Er is op dit moment
veel vraag naar
nieuwe logistieke
ruimte





basis van het eerste oordeel van de rechter. Daarmee zou het fosfaatplafond alsnog overschreden kunnen worden dit jaar en de derogatie verloren kunnen gaan. De bouwproductie van melkveestallen is ondertussen bijna tot stilstand gekomen. Alleen ter vervanging van bestaande stallen wordt nog nieuw gebouwd. Ook de bouw van stallen voor andere segmenten binnen de veehouderij staat onder druk. In Noord-Brabant gaan veel strengere regels gelden voor varkensstallen en ook andere provincies bezinnen zich op maatregelen om de (gezondheids-)overlast van de intensieve veehouderij te beperken. Die zullen mogelijk ook de pluimveesector treffen. Deze sector is deze zomer in zware problemen gekomen door de fipronil-affaire. Deze giftige stof is in eieren terecht gekomen. Hoewel de besmette eieren niet meer in de winkels terecht komen en de eierconsumptie is hersteld, hebben veel pluimvee-

houders aanzienlijke schade geleden. Er is dus minder ruimte om te investeren in nieuwe stallen. Dit draagt bij aan de verdere krimp van de bouw van schuren en stallen de komende jaren.

Budgetsector

De investeringen in scholen en gebouwen voor de zorg staan ook dit jaar nog onder druk. Dit heeft te maken met de stelselwijzingen die de overheid in het onderwijs en de zorg heeft doorgevoerd. Inmiddels zien de instellingen weer wat meer mogelijkheden om nieuw te bouwen. Op termijn zal de bouwproductie van scholen en zorggebouwen daarom weer toe kunnen nemen. Vanaf volgend jaar is dat naar verwachting al het geval voor de scholenbouw. Vanaf 2019 klimt de zorgbouw waarschijnlijk ook uit het dal.

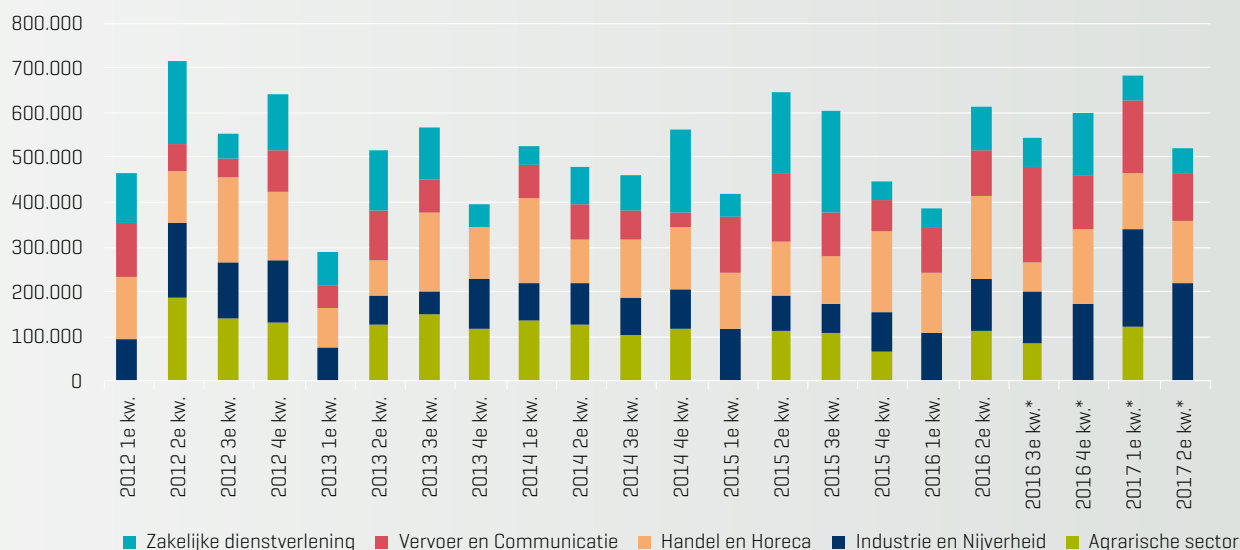
Lees verder op de volgende pagina >>



Vanaf
2019
klimt de
zorgbouw
waarschijnlijk
uit het dal

Totale bouwsom nieuwbouwvergunningen utiliteitsbouw
[marktsector; x 1.000 euro; naar bestemming]

Bron: CBS
* voorlopige cijfers



Utiliteitsbouwproductie naar gebouwsoort

[index 2015 = 100 op basis van volume, vanaf 2017 prognose]

	2015	2016	2017	2018	2019
Hallen en loodsen	100	97	110	128	134
Kantoren	100	93	89	83	85
Bedrijfshallen met kantoor	100	108	146	176	188
Schuren en stallen	100	80	76	73	68
Scholen	100	83	72	73	78
Zorggebouwen	100	86	77	74	76

Onderbouwen

In juli heeft het CBS nieuwe gegevens gepubliceerd over de bouwvergunningen die zijn verleend voor bedrijfsgebouwen waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gebouwsoort. Dit onderscheid is echter niet zo gedetailleerd als bij de oude statistieken die begin dit jaar zijn stopgezet. Hoewel we bij deze prognose gebruik hebben kunnen maken van de nieuwe, vervangende statistieken, ondersteunen deze nog niet voor alle gebouwsoorten onze prognoses volledig. We zijn in overleg met het CBS om dat in de toekomst op basis van maatwerk wel vooral elkaar te krijgen.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

ABN AMRO

- > Publicaties bouwsector

Builsight

- > Builsight®, marktinformatiesysteem voor de bouw

Builsight

- > Builsight Monthly

Centraal Bureau voor de Statistiek

- > Statline

Centraal Bureau voor de Statistiek

- > Persberichten

Centraal Bureau voor de Statistiek e.a

- > Conjunctuurenquête Nederland, Derde kwartaal 2017

Centraal Planbureau

- > Persberichten

Centraal Planbureau

- > Concept Macro Economische Verkenning 2018 [cMEV]

Centraal Planbureau

- > Actualisatie Middellangetermijnverkenning 2018-2021

Cushman & Wakefield

- > Vastgoedmarktrapporten

De Nederlandsche Bank

- > Persberichten

Diverse berichten uit dagbladen zoals

- > Cobouw, NRC Handelsblad, Financiële Dagblad, regionale dagbladen, etc.

Dynamis

- > Spreekende Cijfers

Economisch Instituut voor de Bouw

- > Conjunctuurmeting bouwnijverheid

Economisch Instituut voor de Bouw

- > Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017

Eurostat

- > Persberichten

Eurostat

- > Business survey construction

HuizenZoeker

- > Woningmarktcijfers [maandelijks via huizenzoeker.nl]

ING Economisch Bureau

- > Diverse publicaties

Internationaal Monetair Fonds

- > World Economic Outlook Update, July 2017

JLL

- > Onderzoeksrapporten

Kadaster

- > Vastgoedcijfers

Landbouw economisch instituut

- > Agro Vertrouwensindex

Landbouw economisch instituut

- > Barometer agrarische sectoren

Nederlandse Vereniging van Makelaars

- > Woningmarktcijfers

NEPROM

- > Persberichten

NEVI

- > Purchasing Managers' Index [PMI®]

NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers

- > Persberichten

NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers

- > Marktcijfers

Onderzoekinstituut OTB

- > Monitor koopwoningmarkt

Pararius

- > Persberichten

Rabobank RaboResearch - Economisch Onderzoek

- > Artikelen en publicaties

Rabobank RaboResearch - Economisch Onderzoek

- > Kwartaalbericht Woningmarkt

Vereniging Eigen Huis

- > Persberichten

Vereniging Eigen Huis

- > Eigen Huis Marktindicator

Waarborgfonds eigen woningen

- > Kwartaalbericht en persberichten

Woningmarktcijfers.nl

- > Persberichten

ZOEFOLCO

Buildsight
correspondentie t.a.v.
dhr. Ing. M.W.M. van Eekert
Sint Jansstraat 3-5
5211 DL 's-Hertogenbosch

BESTELLEN

telefonisch: 073-2060130
email: info@buildsight.nl

Ontwerp:
Doeft merk en communicatie,
Zaltbommel

Fotografie:
Buildsight, Mirella Agelink

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form, by any means, mechanical photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Auteursrechten voorbehouden.
Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrecht-hebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking. Buildsight b.v. is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17, Auteurswet 1912 en het K.b. van 20 juni 1974 (Stb. 351,1974) ex artikel 16b, Auteurswet 1912, te innen en/of daartoe in en buiten rechten op te treden.

Buildsight is zich volledig bewust van haar taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kan zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventueel in deze uitgave voorkomende onjuistheden.

Copyright ©2017
Buildsight, 's-Hertogenbosch

September 2017
Documentnummer: 190-17



buildsight b.v.

Sint Jansstraat 3-5
5211 DL 's-Hertogenbosch
Tel.: +31(0)732060130
info@buildsight.nl
www.buildsight.nl

